

## ¿QUÉ NOVEDADES INTRODUCE LA RECIENTE Y APROBADA LEY REGULADORA DE CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO?

### I.- Introducción

La nueva ley hipotecaria, denominada “*Ley Reguladora de los contratos de crédito inmobiliario*”, finalmente ha sido aprobada el día 21 de febrero de 2019 por el Congreso de los Diputados; llega con casi tres años de retraso y tras la amenaza de una multa por parte de Europa.

Aún, estando aprobada por las Cortes Generales, no será de aplicación hasta transcurridos tres meses desde su publicación en el Boletín Oficial del Estado, novedad ésta, en su entrada en vigor, respecto al resto de Leyes -cuya entrada en vigor es de treinta días de la publicación en el BOE-; con esto las entidades bancarias tienen margen suficiente para adaptarse a los nuevos cambios legislativos.

La ansiada Ley tiene un doble objetivo: por un lado, incorpora parcialmente al ordenamiento español la protección prevista en la Directiva 2014/17/UE sobre los contratos de créditos celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial; y por otro lado, potencia la seguridad jurídica, la transparencia y el equilibrio entre las partes en los contratos de préstamo o crédito con garantía inmobiliaria.

En principio, tiene carácter irretroactivo, pero sí es de aplicación de forma imperativa a los contratos anteriores celebrados a la entrada en vigor, en lo referido a las cláusulas de comisiones por *cancelación anticipada* y *causas de vencimiento anticipado por impago* de cuotas, y en los supuestos de *novación o subrogación* posterior.

### II.- Aspectos Novedosos de la Nueva Ley Hipotecaria

El objeto de la nueva Ley Hipotecaria, es el de establecer determinadas normas de protección de las personas físicas que sean deudores, fiadores o garantes de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca u otro derecho real sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir.

### 1.- Préstamos afectados por la Ley

Será de afectación a los nuevos préstamos concedidos por personas físicas o jurídicas que realicen dicha actividad de manera profesional cuando el prestatario, fiador o garante sea una persona física y el objeto del contrato sea la concesión de préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial (*también se entiende como inmueble para uso residencial elementos tales como trasteros, garajes y cualesquiera otros que sin constituir vivienda cumplen una función domestica*), o bien el contrato tenga por finalidad la de adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, fiador o garante sea un consumidor.

Se entenderá que la actividad de concesión de préstamos hipotecarios se desarrolla con carácter profesional cuando el prestamista, sea persona física o jurídica, intervenga en el mercado de servicios financieros con carácter empresarial o profesional o, aun de forma ocasional, con una finalidad exclusivamente inversora.

### 2.- El Notario

La figura del Notario es crucial, tratando de actuar como un garante para el consumidor.

Una vez informado por el prestamista, el consumidor deberá acudir gratuitamente al Notario para que este revise toda la documentación y garantice que entiende todas las condiciones del préstamo. Para ello, el Notario estudiará el contrato e informará claramente, incluso examinará, al cliente sobre las condiciones y escenarios que se pueden presentar. Es responsabilidad expresa del Notario certificar que el cliente es consciente de lo que firma y de ello debe dar constancia.

La necesidad de que los futuros hipotecados visiten al Notario antes de firmar el préstamo para que éste verifique que las condiciones del contrato se ajustan a la legalidad (es decir, que no existen cláusulas potencialmente opacas o abusivas) y el prestatario pueda resolver todas las dudas que le genere el documento.

### 3.- Gastos e Impuestos

Las entidades bancarias asumirán todos los gastos de formalización de las hipotecas (Notario, Gestoría, Registro de la Propiedad, Impuesto), serán por cuenta de los prestatarios los gastos de tasación.

### 4.- Interés de Demora

El interés que pagará el prestatario por el impago de la cuota hipotecaria no podrá ser superior al interés remuneratorio (interés que paga el prestatario por el capital prestado) más tres puntos porcentuales a lo largo del período en el que aquel resulte exigible.

Además, el interés de demora sólo podrá devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago, por lo que, no podrán capitalizarse.

#### 5.- Variaciones en el tipo de interés

El tipo de interés del préstamo no podrá ser modificado en perjuicio del prestatario durante la vigencia del contrato, salvo mutuo acuerdo de las partes, y de existir dicho la variación del coste del préstamo deberá ajustarse acuerdo. Quedan prohibidas totalmente las cláusulas suelo, por lo que, en los contratos de préstamo a interés variable no podrán fijarse límites a la baja, no obstante, el interés mínimo se establece en un 0% y nunca podrá ser negativo. Con ello, los prestatarios podrán beneficiarse de las caídas del Euribor.

#### 6.- Prácticas de venta vinculada de préstamos.

Hasta ahora era absolutamente habitual que la contratación de un préstamo con garantía real llevara asociado la contratación de otros productos (seguro de hogar, domiciliaciones de nómina....)

A partir de la entrada en vigor de la Ley las entidades bancarias no podrá imponer sus productos vinculados aunque sí podrán incluir vinculación con otros productos si pueden demostrar que "*esos productos acarrear un claro beneficio al prestatario*". Es decir, si la contratación de ciertos seguros, tarjetas o planes de pensiones es positiva para el consumidor.

#### 7.- Reembolso anticipado

El prestatario, en cualquier momento anterior al vencimiento del plazo del contrato, podrá reembolsar de forma anticipada total o parcialmente la cantidad adeudada, teniendo derecho a una reducción del coste total del préstamo que comprenderá los intereses y costes correspondientes al plazo que quedase por transcurrir hasta el momento de su extinción. En particular, se extinguirá el contrato de seguro accesorio al de préstamo del que sea beneficiario el prestamista, salvo que el prestatario comunique a la compañía aseguradora su deseo de continuar con el contrato de seguro y designe un nuevo beneficiario.

Tampoco podrán cobrarse compensaciones o comisiones por reembolso o amortización anticipada total o parcial en los contratos de préstamos, salvo en supuestos:

- a) Contratos de préstamo a tipo de interés variable, o en aquellos tramos variables del cualquier otro préstamo cuando contractualmente lo establezcan las partes.
- b) Supuestos de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de un tercero en los derechos del acreedor, siempre que en ambos casos suponga la aplicación durante el resto de vigencia del contrato de un tipo de interés fijo en sustitución de otro variable.

- c) Contratos de préstamo a tipos de interés fijo o en aquellos tramos fijos de cualquier otro préstamo, cuando contractualmente lo establezcan las partes.

#### **8.- Activación de la cláusula de Vencimiento Anticipado**

Se activaba la cláusula de vencimiento anticipado y la entidad financiera podría reclamar la totalidad del préstamo con el impago de al menos tres cuotas hipotecarias, a partir de la entrada en vigor de la Ley la cláusula se activa superando un porcentaje o número de cuotas, dependiendo, si la mora se produce en la primera o segunda mitad de la vida del préstamo. Así, para la primera mitad de duración del préstamo basta el impago de un 3% del capital prestado o bien 12 cuotas hipotecarias impagadas, y para la segunda mitad del préstamo basta con el impago de un 7% del capital prestado o bien 15 cuotas hipotecarias impagadas.

Para aquellos contratos anteriores a la entrada en vigor de la Ley y en los que se incluyan cláusulas de vencimiento será de aplicación los anteriores porcentajes, salvo, que la previsión que contengan resulte más favorable para el deudor. Sin embargo, no serán de aplicación a los contratos cuyo vencimiento anticipado se hubiera producido con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley, se hubiese instado o no un procedimiento de ejecución hipotecaria para hacerlo efectivo, y estuviera éste suspendido o no.

#### **9.- Afectación a los procesos judiciales de ejecución en curso a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de Mayo de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social**

La Disposición Transitoria Tercera establece un régimen especial en los procesos de ejecución en curso a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo.

En los procedimientos ejecutivos en curso a la entrada en vigor de esta Ley en los que al entrar en vigor la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, hubiera transcurrido el periodo de oposición de diez días previsto en el Artículo 556.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes ejecutadas dispondrán nuevamente del plazo señalado en dicho artículo para formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 7.ª del artículo 557.1 y 4.ª del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Dicho plazo preclusivo se computará desde el día siguiente a la notificación de la resolución por la que se comunique a las partes ejecutadas la posibilidad de formular incidente extraordinario en los términos indicados en el apartado anterior. Esta notificación deberá realizarse en el plazo de quince días naturales a contar desde la entrada en vigor de esta Ley.

La formulación del incidente de oposición tendrá como efecto la suspensión del curso del proceso hasta la resolución del incidente, conforme a lo previsto en los artículos 558 y siguientes y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Este artículo se aplicará a todo procedimiento ejecutivo que no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente conforme a lo previsto en el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siempre que en su día no se hubiera notificado personalmente al ejecutado de la posibilidad de formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 7.º del artículo 557.1 y 4.º del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ni se hubiera formulado por el ejecutado incidente extraordinario de oposición, conforme a lo recogido en la Disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, ni se hubiere admitido la oposición del ejecutado con base en la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 29 de octubre de 2015 o cuando el juez de oficio ya hubiera analizado la abusividad de las cláusulas contractuales.

Con ello, se da una nueva oportunidad a los afectados por las ejecuciones hipotecarias para oponerse a la ejecución en base a la existencia de cláusulas abusivas.

**Eva Mª Médicis Bernal**  
**Socia DJV Abogados**